

Q1

Delårsrapport januari-mars 2018

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)



DELÅRSRAPPORT JANUARI–MARS 2018

- Periodens hyresintäkter ökade till 27,8 Mkr (19,7)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 4,1 Mkr (6,0)
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 45,8 Mkr (63,7)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 39,3 Mkr (54,3)
- Totalt antal förvaltade lägenheter uppgick vid periodens slut till 1 719 (1 039)

Händelser under första kvartalet

- Glidplanet 5 i Örebro, med 88 hyresbostäder, färdigställdes i början av 2018. Bostäderna är belägna på Södra Ladugårdsängen, Örebros mest attraktiva nybyggnadsområde.
- Tillbyggnationen av 21 nya studentbostäder på fastigheten Oreganon 1 i Örebro slutfördes under första kvartalet. Totalt omfattar Oreganon 1 därefter 306 studentbostäder i anslutning till Örebro Universitet.
- Bobil™, K2A:s elbilspool, startade i Örebro. Bobil™ är en service exklusivt för bolagets hyresgäster, som bokar behändigt via app i mobilen.

NYCKELTAL

	JAN-MAR 2018	JAN-MAR 2017	JAN-DEC 2017
Hyresintäkter, Mkr	27,8	19,7	84,4
Förvaltningsresultat, Mkr	4,1	6,0	16,4
Resultat efter skatt, Mkr	39,3	54,3	219,9
Belåningsgrad, %	60,5	52,8	58,3
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	2,7	1,9
Lägenheter i förvaltning, antal	1 719*	1 039	1 698*
Lägenheter i förvaltning och pågående och planerade projekt, antal	4 807	3 617	4 807

*Inklusive 133 färdigställda lägenheter i Vega Park etapp 2.

” Den nya elbilspoolen Bobil™ är ett exklusivt erbjudande till våra kunder och en stark symbol för vårt hållbarhetsarbete

Johan Knaust, VD



Johan Knaust, VD:

PLANENLIG UTVECKLING UNDER FÖRSTA KVARTALET

K2A fortsätter att utvecklas planenligt med en successivt växande förvaltningsportfölj och därmed starkare intjäningsförmåga.

För K2A har år 2018 inletts på samma sätt som det nyss avslutade året: bostäder i projekten har successivt färdigställts och överförts till förvaltning. Under första kvartalet växte vårt bestånd i Örebro när 88 hyresbostäder och 21 studentbostäder färdigställdes, samtliga belägna i attraktiva områden i staden. Vid periodens utgång ägde och förvaltade K2A totalt 1 719 bostäder nio städer – en ökning med 680 bostäder sedan motsvarande period förra året.

Vår portfölj med pågående projekt omfattar nu sammanlagt cirka 3 100 bostäder fördelade på 11 orter med stark tillväxt och befolkningsökning – och därmed efterfrågan på lägenheter.

Kostnadskontroll när företaget växer

Efter att de nuvarande fem projekt som befinner sig i produktion färdigställts, vilket sker under 2018 och 2019, kommer K2A att ha en förvaltningsportfölj om cirka 2 260 bostäder. Hyresintäkterna bedöms därmed öka till närmare 170 Mkr på årsbasis. Förvaltningsresultatet bedöms samtidigt öka till cirka 44 Mkr.

Vi har ett tydligt mål för vår förvaltningsvolym på varje ort, som ska utgöra underlag för en rationell förvaltning i egen regi. Vi stävar vidare efter att använda modernast möjliga teknik och verktyg i vår förvaltning – den genomgripande digitaliseringen ger ett ungt bolag som K2A stora möjligheter att från grunden bygga upp effektiva system. Vi har också utvecklat våra system så att det finns en skalbarhet, med begränsade tilläggskostnader för att hantera en större organisation. Människans betydelse för en god och framgångsrik förvaltning kan knappast överskattas men med bra digitala hjälpmedel kan vardagen underlättas för såväl våra fastighetsförvaltare som våra kunder.

Egen lägenhetsproduktion – nu med Svanenlicens

Under hösten 2017 etablerade vi genom dotterbolaget Grännäs Trähus en ny produktionsanläggning i Gävle där tillverkningen av lägenhetsenheter nu är i full gång med leveranser till bostadsprojektet i Havsmannen 1 i Västerås och inom kort startar produktionen av Parasollet 1 i Lund.

Tillsammans med fabriken i Valdemarsvik kommer den årliga produktionskapaciteten att uppgå till cirka 1 000 enheter per år. Grännäs Trähus har en central roll i den nyligen erhållna Svanenlicensen.

Vi brukar säga att K2A har en komplett värdekedja – från utveckling av bostadskoncept och produktion av lägenheter, till förvaltade bostäder och utveckling av långvariga kundrelationer. Vi skapar alltså värden längs hela kedjan. Länken som utgörs av våra produktionsanläggningar i Valdemarsvik och Gävle är härvid av stor betydelse, vilket inte minst arbetet med Svanenlicensen har visat. Att ha egna fabriker gör oss inte bara mindre beroende av extern produktionskapacitet i en överhettad marknadssituation med relativt få leverantörer av kvalitetsprodukter, utan ger oss också möjlighet att utveckla egna attraktiva produkter från grunden, utgående från vår hållbarhetsstrategi. Att vi nu kommer att kunna erbjuda Svanenmärkta bostäder är en direkt följd av att vi för några år sedan tog beslutet att investera i egen produktionskapacitet.

Elbilar exklusivt för hyresgästerna

För K2A är kunderna i fokus och vi arbetar ständigt för att på olika sätt förbättra vårt erbjudande till dem. Ett konkret exempel och en stark symbol för vårt hållbarhetsarbete är den nya elbilspoolen Bobil™, som är namnet på den nya satsningen. Bilpoolen omfattar i dagsläget fyra elbilar som kan hyras exklusivt av K2A:s hyresgäster i Örebro, Haninge och Umeå. Våra hyresgäster kan glädjas extra mycket åt att priset för att hyra en bil är ett av de lägsta i Sverige.

Bobil™ är en attraktiv service för våra hyresgäster som också, förutom eldriften, medför miljövinster i och med att flera hushåll delar på bilarna. Vi tror att människor framöver, som en del i en modern delningsekonomi, i allt större utsträckning kommer att föredra att hyra och dela på en bil. K2A strävar efter att utnyttja modern och rationell teknik i alla delar av verksamheten varför bilarna naturligtvis kan bokas via en app i mobilen.

Johan Knaust, VD



DETTA ÄR K2A

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag med fokus på långsiktig förvaltning av egenproducerade hyresbostäder för alla typer av boenden. Bolaget utvecklar och erbjuder moderna, funktionella bostäder med effektiv kundnära förvaltning.

Affärsidé

K2A ska äga, utveckla och långsiktigt förvalta hyresrätter och samhällsfastigheter i Stockholm, Mälardalen och på ett antal universitets- och högskoleorter i Sverige.

Mål

Övergripande mål

K2A ska generera en konkurrenskraftig riskjusterad avkastning till sina aktieägare.

Operativa mål

- K2A ska vid utgången av år 2020 förvalta 4 000 bostäder.
- K2A ska byggstarta minst 500 bostäder per år under 2018, 2019 och 2020.

Finansiella mål

- Belåningsgrad för koncernen ska inte långsiktigt överstiga 70 procent.
- Räntetäckningsgraden för koncernen ska inte långsiktigt understiga 1,5 gånger.

Utdelningspolicy

K2A:s mål är att dela ut cirka en tredjedel av det genomsnittliga totalresultatet för de tre senaste åren. Utdelning ska ske kontant till preferensaktieägare. Värdeöverföring till stamaktieägare kan ske genom kontant utdelning eller preferensaktier.

Strategi

För att uppnå sina mål ska K2A

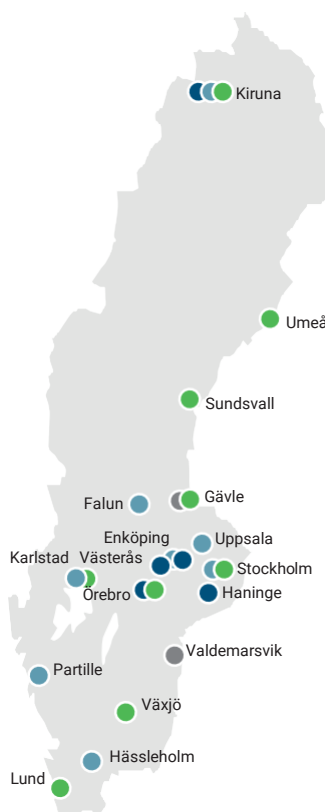
- Fokusera på Stockholm, Mälardalen och ett antal universitets- och högskoleorter, aktivt bearbeta kommuner, campusägare och andra fastighetsägare i syfte att identifiera förvärvsmöjligheter och erhålla markanvisning för nyproduktion av hyresbostäder.
- Fokusera på bra boendelägen, campusnära studentbostäder och kommersiella fastigheter med låg motparts- och/eller rörelserisk.
- Avseende nyproduktion fokusera på kvalitativa, yteffektiva och funktionella hyresbostäder lämpade för industriellt producerade byggnadsvolymer.
- Skapa moderna stödsystem och administrativa verktyg för förvaltningsadministration som samtidigt ökar kundnyttan.

- Skapa en egen kundnära förvaltningsorganisation.
- Successivt bygga upp en organisation anpassad efter verksamheten. Samtidigt är samarbeten och partnerskap med starka incitament viktiga för vidare utveckling av bolaget.

Fastighets- och projektportfölj

K2A:s verksamhet är koncentrerad till Stockholm, Mälardalen samt ett antal utvalda universitets- och högskoleorter i övriga Sverige.

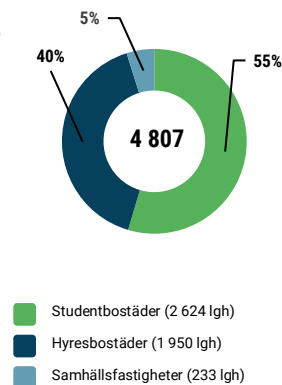
Fastighets- och projektportföljen uppgår till cirka 4 800 bostäder, varav cirka 2 600 studentbostäder, cirka 1 950 hyresbostäder och cirka 250 bostäder i samhällsfastigheter. Idag har K2A förvaltningsobjekt eller pågående och planerade projekt på 16 orter i Sverige.



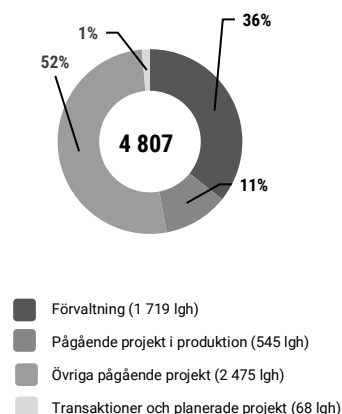
Våra fastigheter och projekt

- Studentbostäder
- Hyresbostäder
- Samhällsfastigheter
- Trähusfabrik

Fördelning per bostadskategori
2018-03-31, antal lägenheter

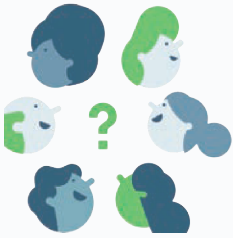


Fastighets- och projektportfölj
2018-03-31, antal lägenheter

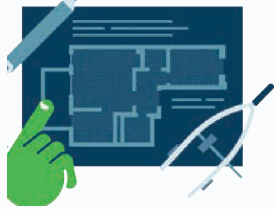


Så här skapar K2A värden

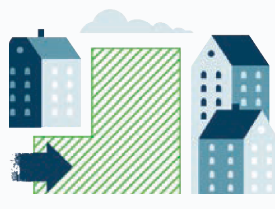
K2A är verksamt i alla delar av värdekedjan – från analysen av bostadsmarknaden till effektiv uthyrning av de färdigställda lägenheterna.



Kundanalys. K2A har genom noggranna undersökningar tagit reda på vad som är viktigast för den som söker en bostad. Ofta är välplanerad yta och funktion viktigare än storleken på lägenheten.



Arkitekt. K2A samarbetar med arkitekter för att utveckla lägenheter efter kundernas önskemål, bland annat Student21an® – en fullfunktionell studentlägenhet.



Markanskaffning. K2A bearbetar kontinuerligt kommuner, campusägare och andra fastighetsägare för att ta fram byggbar mark.



Lägenhetsproduktion. K2A har egna husfabriker för tillverkning av lägenhetsenheter i trä – för rationell produktion i kontrollerad miljö och med mindre klimatbelastning.

1



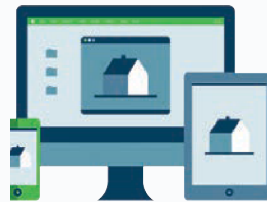
Byggnation. De färdiga lägenhetsenheterna transporteras till platsen för byggnationen och blir genom en energieffektiv byggprocess snabbt inflyttningssklara bostadshus. Från och med andra kvartalet 2018 blir all byggnation Svanenmärkt.

2



Uthyrning & Förvaltning. K2A administrerar uthyrning via en väl utvecklad webbplats där kunden kan söka och ställa sig i kö till en bostad och bland annat teckna avtal och hämta avier. K2A strävar efter att förvalta fastigheterna i egen regi för att utveckla och stärka kundrelationerna.

3



Digital strategi. K2A strävar efter att identifiera och attrahera rätt hyresgäst på förhand. Genom riktad kundbearbetning, sökords-optimering och sociala medier, ska omflyttning minimeras och långvariga kundrelationer etableras.

4



Hållbarhet & Värdeskapande. K2A ska utvecklas i en långsiktig hållbar riktning – ekonomiskt, ekologiskt och socialt. Genom att använda resurserna på ett effektivt sätt och bidra till en positiv utveckling i de samhällen där bolaget är verksamt, skapas värden i alla tre dimensionerna.

5

6

7

8

SVENSKA STUDENTHUS OCH GRÄNNÄS TRÄHUS

K2A:s studentbostäder marknadsförs via dotterbolaget Svenska Studenthus. Grännäs Trähus är K2A:s trähusfabrik med etableringar i Valdemarsvik och Gävle.



Svenska Studenthus

Samtliga studentbostäder inom K2A marknadsförs via varumärket och dotterbolaget Svenska Studenthus. K2A äger 75 procent av aktierna i Svenska Studenthus.

Svenska Studenthus har tydliga mål för verksamheten. Bolaget ska:

- Bli Sveriges största privatägda studentbostadsföretag
- Vara rikstäckande så att studenter kan ordna med boende oavsett studieort samt byta ort under studietiden
- Erbjuder den bästa bostaden under studenttiden
- Vara den bästa förvaltaren av studentbostäder

Student21an® är en fullfunktionell studentlägenhet på 21 kvm som utvecklats av K2A/Svenska Studenthus. I den yteffektiva lägenheten ryms både fullhög kyl/frys i anslutning till en inbyggd spishäll och eget badrum med en kombinerad tvätt/torkmaskin. Material och utrustning är av hög kvalitet. Svenska Studenthus erbjuder en webbaserad

kundtjänst och service åt hyresgäster. Genom kundtjänsten 24sju® kan hyresgästerna snabbt få svar på frågor och även sköta enklare ärenden på tider som passar dem bäst. Den administrativa förvaltningen rationaliseras och fokus kan läggas på det som ger mest kundnytta. Se även www.svenskastudenthus.se.



Grännäs Trähus

Grännäs Trähus, som ingår i K2A-koncernen, omfattar två moderna produktionsanläggningar för lägenhetsenheter i trä. Produktionsmetoden vid Grännäs är miljöcertifierad enligt Svanen. Ambitionen är att samtlig nyproduktion framöver ska vara miljöcertifierad enligt Svanen eller motsvarande miljöcertifiering. Fabrikena är belägna i Valdemarsvik och Gävle.

Den sammanlagda produktionskapaciteten, vid fullt utnyttjande, uppgår till cirka 1 000 enheter per år. Genom Grännäs har K2A tillgång till egen produktionskapacitet och säkerställer därmed leveranser i en expansionsfas för bolaget. Produktionen sker i en kontrollerad industriell process med standardisering som grundprincip. Detta innebär att varje tillverkad lägenhetsenhet bygger på en yteffektiv klimatsmart baslägenhet. Se även www.grannastrahus.se.

K2A erbjuder klimatsmarta bostäder

Med modern industriell träbyggnadsteknik skapar K2A bostäder för ett långsiktigt hållbart samhälle. Vi har från början valt att utveckla bostäderna för att byggas i trä – för rationell produktion och klimatsmart boende. Vår produktionsmetod är Svanenmärkt och målsättningen är att all nyproduktion framöver ska miljöcertifieras enligt Svanen.

K2A gör även i övrigt klimatsmarta materialval i samband med ny- och ombyggnation. Vi prioriterar utrustning och material av hög kvalitet som har lång livslängd och är lätta att återvinna. Bostäderna är energi- och resurssnåla. Byggprocessen med industriell byggteknik är energieffektiv med färre transporter och kortare byggtider än byggnationer i betong.

Lägenheterna utvecklas och byggs för att optimera energiprestanda. K2A skapar förutsättningar för effektiv återvinning och sopsortering vid samtliga fastigheter. Vid nybyggnationer uppförs särskilda utrymmen för praktisk och effektivast möjliga avfallshandling.

Klimatsmarta val



Resurssnåla bostäder



Effektiv återvinning



FÖRVALTNINGSOBJEKT

K2A:s verksamhet med förvaltningsobjekt och projekt är koncentrerad till Stockholm, Mälardalen och ett antal utvalda universitets- och högskoleorter i övriga landet.

Förvaltningsobjekten, med totalt 1 586 lägenheter, var vid periodens utgång belägna i Gävle, Haninge, Hässleholm, Kiruna, Partille, Stockholm, Umeå, Uppsala och Örebro. Den uthyrbara ytan uppgick till 52 999 kvm, varav 37 456 kvm avsåg bostäder.

Gävle

I Gävle kommer K2A:s bostadsbestånd att öka successivt de närmaste åren i takt med att projekt färdigställs. Idag äger och förvaltar K2A studentbostäder i Olsbacka (ombyggd/renoverad 2015–2016) och Kungsbäck (färdigställd 2015), med 200 respektive 95 lägenheter. Samtliga 295 studentbostäder, som är belägna i attraktiva lägen på Campus Gävle Högskola, är uthyrda. Därutöver har K2A ingått markanvisningsavtal om att utveckla ytterligare cirka 420 student- och hyresbostäder i Kungsbäck samt ingått avtal om att utveckla 120 hyresbostäder i den gamla Läkerolfabriken (numera projekt Godisfabriken). Efter färdigställandet av projekten kommer K2A att ha 800–850 bostäder i Gävle, vilket är en lämplig storlek för en effektiv förvaltning.

Haninge

I Vega Park, som ligger i stadsdelen Vega i Haninge, utvecklar K2A totalt 485 hyresbostäder. K2A utvecklar sitt område i Vega Park i tre etapper. Första etappen om 123 lägenheter färdigställdes 2016 och är fullt uthyrd. Andra etappen, med totalt 185 hyresbostäder är i sitt slutskede och 133 bostäder färdigställdes under fjärde kvartalet 2017 och är uthyrda men ej inflyttade. Resterande 52 bostäder i etapp 2 färdigställs under första halvåret 2018. Etapp 3 med totalt 177 hyresbostäder byggstartades under fjärde kvartalet 2017 och bedöms färdigställas under andra kvartalet 2019. I stadsdelen Vega står hållbarhet och närhet till natur och kommunikationer i centrum. K2A:s Vega Park, som är Sveriges största enskilda projekt där bostäder byggs med miljövänliga trävolymmer, är belägen cirka 500 meter från den nya pendeltågsstationen som förväntas tas i bruk 2019.

Hässleholm

I Tyringe, Hässleholms kommun, äger K2A vårdboende med fyra fastigheter om totalt 44 lägenheter. Fastigheterna hyrs på ett gemensamt avtal med Humana-koncernen.

Kiruna

I Kiruna äger och förvaltar K2A såväl samhällsfastigheter (Rymdcampus) som studentbostäder (Jägarskolan). I Rymdcampus, med totalt 8 038 kvm uthyrbar yta, huvudsakligen kontor/utbildning, är Institutet för Rymdfysik största hyresgäst. Jägarskolan, som är belägen i anslutning till ortens nya centrum, omfattar 72 studentlägenheter som färdigställts under 2017.

Partille

I Sävedalen, Partille kommun, äger K2A en fastighet för LSS-boende med sex lägenheter och gemensamhetsutrymmen. Fastigheten hyrs i sin helhet av Attendo-koncernen.

Stockholm

Den under 2017 färdigställda Kopiepenan 1 i Vällingby, Stockholms stad, omfattar 54 studentlägenheter fördelade på tre byggnader och ett gruppboende med sex lägenheter. Kopiepenan är belägen nära tunnelbana (både Råcksta och Vällingby) och med Vällingby Centrum på cirka tio minuters gångavstånd.

Umeå

Fastigheten Roten 1 i Umeå har ett attraktivt läge i området Liljansberget på Campus Umeå Universitet. Totalt omfattar fastigheten 277 studentbostäder, fördelade på tre byggnader som färdigställts under 2017. Efterfrågan är hög och samtliga lägenheter är uthyrda.

Uppsala

I Lindbacken, Uppsala, äger K2A två fastigheter med sammanlagt tio lägenheter för LSS-boende. Fastigheterna hyrs i sin helhet av Attendo-koncernen.

Örebro

I Örebro har K2A under 2017 färdigställt bostadsprojektet Oreganon 1 samt under 2018 byggt till ytterligare 21 bostäder så att antalet lägenheter totalt uppgår till 306 studentbostäder. K2A förvärvade under 2017 fastigheten Bottenhavet 21 med 306 befintliga studentbostäder. Fastigheterna är belägna i attraktiva lägen i anslutning till Örebro Universitet. Under första kvartalet 2018 färdigställdes projektet Glidplanet 5, en del av Södra Ladugårdsängen, med 88 hyresbostäder. Hyresbostäderna är belägna ett par kilometer från K2A:s befintliga studentbostäder i Örebro, vilket skapar förutsättningar för en effektiv, lokal fastighetsförvaltning i egen regi.

PÅGÅENDE PROJEKT

K2A är i en uppbyggnadsfas med bostadsproduktion och projekt på elva orter i Sverige.

K2A:s pågående projekt var vid periodens utgång belägna i Enköping, Gävle, Haninge, Karlstad, Kiruna, Lund, Stockholm, Sundsvall, Västerås, Växjö och Örebro. K2A hade totalt 678 lägenheter i produktion; med produktion avses pågående projekt där bygglov beviljats. Sammanlagt 2 475 bostäder fanns i projekt där bygglov ännu inte beviljats.

Produktion

Enköping

I Enköping bygger K2A 80 hyresbostäder på fastigheten Gånsta 2:3 i området Husberg. Inflyttning beräknas ske första kvartalet 2019.

Haninge

Projekt Vega Park fortskrider planenligt. Etapp 1 med 123 hyresbostäder har färdigställts och är fullt uthyrda. I etapp 2 med totalt 185 lägenheter är 133 färdigställda och uthyrda under fjärde kvartalet 2017. Resterande 52 lägenheter i etapp 2 färdigställs under första halvåret 2018. Etapp 3 med totalt 177 lägenheter byggstartades under fjärde kvartalet 2017 och bedöms färdigställas under andra kvartalet 2019.

Lund

K2A uppför 120 studentbostäder på fastigheten Parasollet 1 i den nya stadsdelen Brunnshög i Lund, i nära anslutning till Tekniska Högskolan och forskningsanläggningarna ESS och MAX IV. Bostäderna bedöms vara färdigställda första kvartalet 2019.

Västerås

K2A uppför 110 hyresbostäder samt ett gruppboende med 6 bostäder i attraktiva Kajstaden, Öster Mälarstrand. Projektet Havsmannen 1 beräknas vara färdigställt första kvartalet 2019.

Projekt

Enköping

Genom förvärv har K2A tillförsäkrats planlagd mark (Bredsand 1:282) i Enköping för uppförande av en förskola inom Bredsandsskogen.

Gävle

K2A har fått möjlighet att förvärva mark motsvarande cirka 120 hyresbostäder inom utvecklingsområdet Godisfabriken, där den före detta Läkerolfabriken är belägen, med ett attraktivt läge i Gävle. Projektet bedöms starta under 2018.

K2A vann under 2017, i hård konkurrens med sex andra företag, Gävle kommuns markanvisningstävling om att bygga 420 hyres- och studentbostäder på Kungsbäck 2:10. Projektstart bedöms ske under 2019.

Haninge

K2A har förvärvat byggrätter motsvarande cirka 350 lägenheter i Västerhaninge Centrum, i direkt anslutning till pendeltågsstationen. Tillträde och projektstart bedöms ske under 2019.

Karlstad

Projekt Sommarro 1:3 i Karlstad, i anslutning till Campus Karlstads Universitet, omfattar 100 hyresbostäder och 20 studentbostäder. Projektstart beräknas till 2019.

Kiruna

K2A har av Kiruna kommun utsetts till utvecklare av ett av kvarteren i Kiruna nya centrum. Kvarteret, med sammanlagt 165 bostäder, kommer att inrymma hyresbostäder, ett hotell/lägenhetshotell, ett gruppboende och en förskola. Projektet bedöms kunna inledas under 2019.

Stockholm

Slakthusområdet i Stockholm ska omvandlas från dagens industrianvändning till ett blandat område med bostäder, kontor, verksamheter och handel. Stockholms stad har anvisat mark till K2A/Svenska Studenthus för uppförande av cirka 176 student- och forskarbostäder samt en förskola. Byggstart bedöms ske tidigast 2020.

Sundsvall

K2A har förvärvat del av fastigheten Åkroken 1 på Campus Mittuniversitetet i Sundsvall. K2A kommer att uppföra 183 studentlägenheter i det attraktiva läget vid Storgatan och Selångersån, på gångavstånd från universitetet. Byggstart beräknas till 2018. K2A har ingått markanvisningsavtal med Sundsvalls kommun om att uppföra 300 studentlägenheter på fastigheten Förrådet i centrala Sundsvall. Byggstart beräknas till 2019.

Växjö

K2A har erhållit markanvisning i Växjö för att utveckla cirka 200 studentbostäder. Projekt Hortonomen 1, som är beläget i anslutning till Campus Växjö Universitet, beräknas påbörjas under 2018. K2A har genom bolagsförvärv fått möjlighet att teckna avtal om markanvisning i Arenastaden i Växjö, motsvarande cirka 150 hyresbostäder. Arenastaden är ett utvecklingsområde med stor potential, goda kommunikationer och närhet till service.



Under första kvartalet 2018 färdigställdes projektet Glidplanet 5, en del av Södra Ladugårdsängen, med 88 hyresbostäder. Bostäderna är belägna ett par kilometer från K2A:s studentbostäder i Örebro, vilket skapar förutsättningar för en effektiv, lokal fastighetsförvaltning i egen regi.

Standardiserade bostadsenheter för optimalt resursutnyttjande

K2A tillämpar en långt driven standardisering av bostadsprodukten. I en kontrollerad industriell process, med trä som huvudsakligt byggmaterial, tillverkas bostadsenheter som bygger på ett antal välplanerade, yteffektiva baslägenheter.

K2A har utvecklat flera baslägenheter – en etta på 21 kvm en tvåa på 44 kvm och en trea på 55 kvm. Dessa lägenheter går att spegelvända och använda i olika kombinationer för att skapa rätt erbjudande till olika marknadssegment. Baslägenheterna har utvecklats för att utgöra grunden för samtliga bostäder som K2A bygger.

Genom systematisk repetition av en noggrant utformad lägenhet uppnås ett optimalt resursutnyttjande. De färdiga flerbostadshusen uppvisar däremot mångfald i gestaltningen. Även om de enskilda lägenheterna har en gemensam grund, och är byggda med trästommar, kan fasaderna ha många olika utföranden med skilda material.

FASTIGHETER OCH PROJEKT 2018-03-31

FÖRVALTNINGSOBJEKT	Kommun	Kategori¹	Status	Färdigställt, förvärv, år	Total yta, kvm	Bostads- lägenheter, st	Hyres- värde, Mkr
Rymdcampus Kiruna 1:304-309	Kiruna	Sa	●	2000/2014	8 038		11,9
Olsbacka 50:6	Gävle	St	●	1998/2014	4 774	200	9,6
Kungsbäck 2:21	Gävle	St	●	2014	2 024	95	4,8
Vaksala-Lunda 28:2	Uppsala	Sa	●	2015	420	5	1,3
Vaksala-Lunda 29:1	Uppsala	Sa	●	2015	420	5	1,3
Ugglum 14:217	Partille	Sa	●	2015	572	6	1,5
Hantverkaren 5	Hässleholm	Sa	●	2000/2015	3 217	28	1,8
Möbelfabriken 8	Hässleholm	Sa	●	1992/2015	850	6	0,5
Mästaren 1	Hässleholm	Sa	●	1930/2015	281		0,2
Mästaren 6	Hässleholm	Sa	●	2003/2015	1 049	9	0,6
Vega Park, Etapp 1 (Kolartorp 1:296)	Haninge	H	●	2016	5 753	123	13,8
Roten 1	Umeå	St	●	2016	6 084	277	15,9
Oreganon 1	Örebro	St	●	2017/2018	6 634	306	17,1
Jägarskolan 8:6	Kiruna	St	●	2017	1 534	72	4,5
Kopiepenan 1	Stockholm	St	●	2017	1 150	54	3,7
Kopiepenan 1	Stockholm	Sa	●	2017	460	6	1,1
Bottenhavet 21	Örebro	St	●	1968/2017	5 894	306	9,2
Glidplanet 5	Örebro	H	●	2018	3 845	88	9,5
SUMMA					52 999	1 586	108,3

PÅGÅENDE PROJEKT	Kommun	Kategori	Status	Bygg- start, år	Färdig- ställt, år	Total yta, kvm	Bostads- lägenheter, st	Hyres- värde, Mkr
Vega Park, etapp 2 (Kolartorp 1:365 & 1:371)	Haninge	H	●	2, 2016	2, 2018	7 905	185	18,7
Havsmannen 1	Västerås	H	●	2, 2017	1, 2019	5 144	116	11,9
Gånsta 2:3	Enköping	H	●	2, 2017	1, 2019	4 448	80	9,1
Parasollet 1	Lund	St	●	4, 2017	1, 2019	2 568	120	6,6
Vega Park, etapp 3 (Kolartorp 1:8)	Haninge	H	●	4, 2017	2, 2019	6 957	177	17,0
Åkroken 1	Sundsvall	St	●	2018	2019	4 013	183	
Hortonomen 1	Växjö	St	●	2018	2019	4 300	200	
Bredsand 1:282	Enköping	Sa	●	2018	2019	1 050		
Godisfabriken²	Gävle	H	●	2018	2020	5 495	120	
Kungsbäck 2:10	Gävle	St	●	2019	2020	7 605	315	
Kungsbäck 2:10	Gävle	H	●	2019	2021	4 531	106	
Förrådet 4 och 9	Sundsvall	St	●	2019	2020	6 890	300	
Västerhaninge Centrum²	Haninge	H	●	2019	2020	17 500	350	
Arenastaden Växjö²	Växjö	H	●	2019	2020	6 300	150	
Sommarro 1:3	Karlstad	Sa	●	2019	2020	4 824	100	
Sommarro 1:3	Karlstad	St	●	2019	2020	426	20	
Nikolai 3:63	Örebro	H	●	2019	2021	3 850	90	
Linbanan 1 (Nya Kiruna)	Kiruna	H	●	2019	2021	8 838	165	
Ekersvägen²	Örebro	H	●	2020	2021	10 500	200	
Slakthusområdet²	Stockholm	St	●	2020	2021	6 784	176	
Slakthusområdet²	Stockholm	Sa	●	2020	2021	1 250		
SUMMA						121 178	3 153	63,2

TRANSAKTIONER OCH PLANERADE PROJEKT	Kommun	Kategori	Status	Bygg- start, år	Färdig- ställt, år	Total yta, kvm	Bostads- lägenheter, st	Hyres- värde, Mkr
Falun 9:22	Falun	Sa	●	2019	2020	4 250	68	
SUMMA						4 250	68	
TOTALT						178 427	4 807	171,6

● Förvaltning: förvaltningsobjekt där slutbesked erhållits.

● Produktion: nybyggnadsprojekt där mark- och/eller bygglov beviljats.

● Pågående projekt: projekt där mark- och/eller bygglov ej beviljats men där kommunalt beslut om markanvisning fattats eller förvärvsavtal tecknats.

● Transaktion och planerad projekt: Under Transaktioner och Planerade projekt redovisas framtida projekt som avses att genomföras men där förberedelserna inte har kommit så långt att det klassificeras som Pågående projekt.

1) Sa=Samhällsfastigheter, St=Studentbostäder, H=Hyresbostäder.

2) Projektet avser markområde som inkluderar delar av flera fastigheter och där fastighetsbildning inte har genomförts varför den slutgiltiga fastighetsbeteckningen ännu inte är känd.

Elbilspoolen Bobil – en service exklusivt för boende i K2A:s lägenheter. Sedan början av året kan hyresgästerna i Örebro boka hyrbil lätt och behändigt via mobilapp.



FINANSIERING

Jämförelseposter inom parentes avser utgången av föregående år.

Värdet på K2A:s tillgångar uppgick vid periodens slut till 2 707,4 Mkr (2 505,1) och eget kapital till 823,1 Mkr (783,8).

K2A ska enligt bolagets finanspolicy ha en begränsad risk. Målsättningen för finansförvaltningen ska vara att:

- Säkerställa kort- och långfristig kapitalförsörjning
- Anpassa den finansiella strategin och hanteringen av finansiella risker efter verksamhetens utveckling så att en långsiktigt stabil kapitalstruktur uppnås och bibehålls
- Uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar

K2A hade den 31 mars 2018 tillgångar till ett värde om 2 707,4 Mkr (2 505,1). Eget kapital uppgick till 823,1 Mkr (783,8). Belåningsgraden uppgick till 60,5 procent (58,3) och räntetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 1,6 gånger (1,9).

Räntebärande skulder

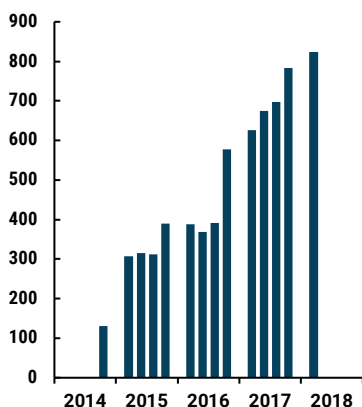
K2A hade räntebärande skulder om 1 606,9 Mkr (1 457,8). Den genomsnittliga räntebindingstiden var 15 månader (17) och den genomsnittliga kapitalbindingstiden 31 månader (34). Den genomsnittliga räntenivån (inklusive byggkreditiv) var 2,53 procent (2,44).

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 2018-03-31

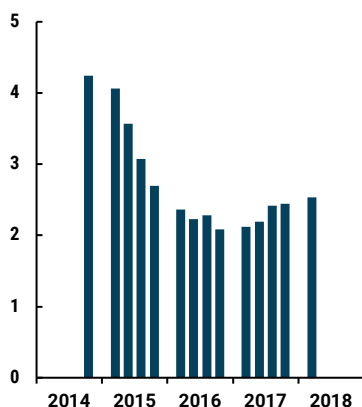
FÖRFALLOÅR	RÄNTEBINDNING		KAPITALBINDNING		
	LÅNEVOLYM, MKR	RÄNTA, %	AVTALSVOLYM, MKR	UTNYTTJAT, MKR	EJ UTNYTTJAT, MKR
Rörlig (Räntebindning)	733	3,20	-	-	-
Amortering 12 månader (Kapitalbindning)	-	-	-	16	-
2018	30	2,25	-	115	-
2019	-	-	-	146	-
2021	185	1,51	-	588	-
2022	170	1,79	-	253	-
TOTALT/GENOMSNIITT	1 082	2,68		1 118	
Byggkreditiv (Projektfinansiering)	489	2,19	629	489	140
RÄNTEBÄRANDE SKULDER 2018-03-31	1 607	2,53		1 607	

EGET KAPITAL , GENOMSNIITTLIG RÄNTA OCH RÄNTEBINDNINGSTID

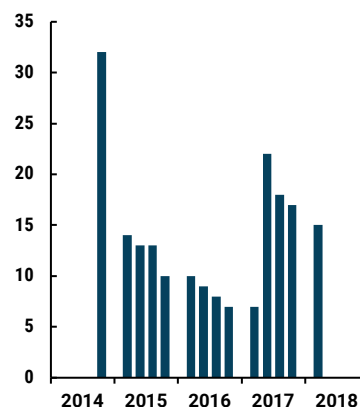
Eget kapital, Mkr



Genomsnittlig ränta, %



Räntebindingstid, månader



FASTIGHETSVÄRDERING

Efter värdering av K2A:s fastighetsbestånd bedöms verkligt värde per 31 mars 2018 uppgå till 2 593,1 Mkr (2 350,5).

Fastighetsbeståndets värde ökade med 242,6 Mkr i jämförelse med utgången av år 2017, till följd av investeringar om 196,8 Mkr och värdeförändringar om 45,8 Mkr.

Värderingsprocess

Värdering av fastigheter sker enligt koncernens värderingspolicy varje kvartalslut. Kvartal 1 och 3 genomförs interna värderingar i dialog med extern fastighetsvärderare. Kvartal 2 och 4 sker externa värderingar. Värderingar har upprättats i enlighet med IVSC internationella värderingsstandard. För värdering av pågående projekt tas även hänsyn till risker och osäkerhetsfaktorer såsom tidsaspekter, färdigställandegrad och lokala marknadsrisker gällande värdering av byggrätter.

Värderingsmetod

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Verkligt värde har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Den avkastningsbaserade metoden bygger på att en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under kalkylperioden samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden uppgår till 15 år och restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter kalkylperiodens slut.

Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav som har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats.

Kassaflödet för drift-, underhålls- och administrationskostnader baseras på marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar för drift, underhåll och fastighetsadministration varvid korrektion sker för avvikelser. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga.

Klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13.

I verkligt värde för förvaltningsfastigheter kan byggrätter ingå. För värderingar av framtida investeringar, som markanvisningar med tillhörande byggrätter/framtida byggrätter, använder värderaren ortprismetod, avkastningsmetod samt en förenklad exploateringskalkyl, där värderaren har baserat värderingen på priserna i liknande marknader och transaktioner samt på hur marknaden betraktar det aktuella objektet.

Verkligt värde för pågående projekt bedöms utifrån det lägsta av:

- Verkligt värde för byggrätten/framtida byggrätten (marken) med eventuell befintlig byggnad vid värdetidpunkten, med tillägg för nedlagda kostnader
- Verkligt värde för fastigheten i färdigt skick med avdrag för kvarstående investeringar för att färdigställa projektet

Verkligt värde för färdigställt pågående projekt beräknas med samma värderingsmetodik som för förvaltningsobjekt. Värdering som i färdigt skick kan dock ske när projektet är nästan färdigställt och nästan helt uthyrt, förutsatt att extern värdering genomförs.

INDATA FÖR VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

	SAMHÄLLSFÄSTIGHETER	BOSTÄDER
Diskonteringsränta, %	7,8	6,6
Direktavkastningskrav (restvärde), %	6,0	4,6

ÖVRIGT

Organisation och medarbetare

K2A bygger successivt upp en organisation anpassad efter verksamheten och dess storlek. Samtidigt är samarbeten och partnerskap viktiga för vidare utveckling av bolaget. Genom samverkan med partners med starka incitament säkerställs tillgång till kvalificerade personella resurser för utveckling, produktion och förvaltning. Vid periodens slut var 89 personer anställda i K2A, varav 75 vid Grännäs Trähus, bolagets fabriker för tillverkning av lägenhetsenheter i trä.

Moderbolaget

Moderbolaget tillhandahåller projektledning, hyresadministration samt koncern- och bolagsredovisning. Moderbolaget ansvarar även för frågor gentemot kreditmarknaden, såsom upplåning och finansiell riskhantering, samt ansvarar för rapportering och information till aktiemarknaden. Moderbolagets resultat efter skatt för perioden uppgick till -1,1 Mkr (-2,9).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen är främst exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker samt för värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Bolaget har inte identifierat några andra väsentliga risker och osäkerheter än de som beskrivs i årsredovisningen för 2017. I avsnittet Intjäningsförmåga finns en känslighetsanalys med teoretiska resultateffekter av förändringar av ett antal faktorer.

Väsentliga transaktioner med närstående

K2A köpte under första kvartalet projektledningstjänster av JEFF Fastighetsutveckling AB för totalt 1,5 Mkr. JEFF Fastighetsutveckling AB är störste ägare i JEFF Fastigheter AB som äger 25 procent av aktierna i K2A:s dotterbolag Svenska Studenthus. K2A köpte under första kvartalet tjänster avseende löpande legal rådgivning av MAQS för 0,2 Mkr. Sten Gejrot är styrelseledamot i K2A samt anställd av MAQS.

Händelser under första kvartalet

Glidplanet 5 färdigställt

Glidplanet 5 i Örebro, med 88 hyresbostäder, färdigställdes i början av året. Bostäderna är belägna på Södra Ladugårdsängen, Örebros mest attraktiva nybyggnadsområde.

21 nya studentbostäder i Örebro

Tillbyggnationen av 21 nya studentbostäder i Örebro slutfördes under första kvartalet. Totalt omfattar Oreganon 1 därefter 306 studentbostäder i anslutning till Örebro Universitet.

Elbilar exklusivt för K2A:s hyresgäster

Bobil™, K2A:s elbilspool, startade i Örebro under första kvartalet. Bobil™ är en service exklusivt för bolaget hyresgäster, som bokar behändigt via app i mobilen.

Disciplinärende Nasdaq Stockholm

K2A erhöll beslut från disciplinnämnden vid Nasdaq Stockholm om att K2A åläggs att betala vite för att ha underlåtit att så snart som möjligt offentliggöra insiderinformation samt för att inte på ett korrekt sätt ha skjutit upp offentliggörandet därav. Vitesbeloppet uppgår till två årsavgifter.

AKTIEN OCH ÄGARE

Bolaget har fyra olika aktieserier: stamaktier av serie A, B och D samt preferensaktier. Antalet utestående aktier uppgår totalt till 3 466 440 aktier fördelade över 1 722 952 stamaktier av serie A, 45 000 stamaktier av serie B, 598 488 stamaktier av serie D samt 1 100 000 preferensaktier. Stamaktier av serie A berättigar till tio röster medan stamaktier av serie B och D samt preferensaktier berättigar till en röst.

Ingen av stamaktieserierna är upptagen till handel medan preferensaktierna är, sedan 2 april 2015, upptagna till handel på NASDAQ Stockholm First North Premier under kortnamnet K2A PREF. Vid periodens utgång uppgick antalet preferensaktieägare till cirka 2 600*.

* Synliga ägare av förvaltar- och direktregistrerade preferensaktier enligt Euroclear Sweden AB. Det faktiska antalet preferensaktieägare är högre.

STÖRSTA AKTIEÄGARE 2018-03-31

	STAMAKTIER A	STAMAKTIER D	TOTALT ANTAL STAMAKTIER	PREFERENSAKTIER	% AV TOTALT ANTAL AKTIER	% AV TOTALT ANTAL RÖSTER ¹
Johan Knaust ²	509 000	598 488	1 107 488	1 000	32,0	30,0
Johan Thorell ²	321 600		321 600	6 635	9,5	17,0
Johan Ljungberg ²	321 600		321 600	1 000	9,3	17,0
Claes-Henrik Julander ²	290 240		290 240	6 050	8,5	15,3
Christer Andersson ²	178 912		178 912	4 000	5,3	9,5
Ludwig Holmgren	101 600		101 600		2,9	5,4
Övriga				1 081 315	31,6	5,7
Summa	1 722 952	598 488	2 321 440	1 100 000	100,0	100,0

1) Andel av totalt antal stam- och preferensaktier/totalt antal röster i bolaget.

2) Via bolag.

3) Samtliga 45 000 stamaktier av serie B ägs av K2A Admin AB, ett till K2A helägt dotterbolag, och styrelsen kommer att föreslå att samtliga stamaktier av serie B skall inlösas vid årsstämman 2018, vilket tidigare meddelats. Av den anledningen inkluderas inte stamaktier av serie B i tabellen.

STÖRSTA PREFERENSAKTIEÄGARE 2018-03-31

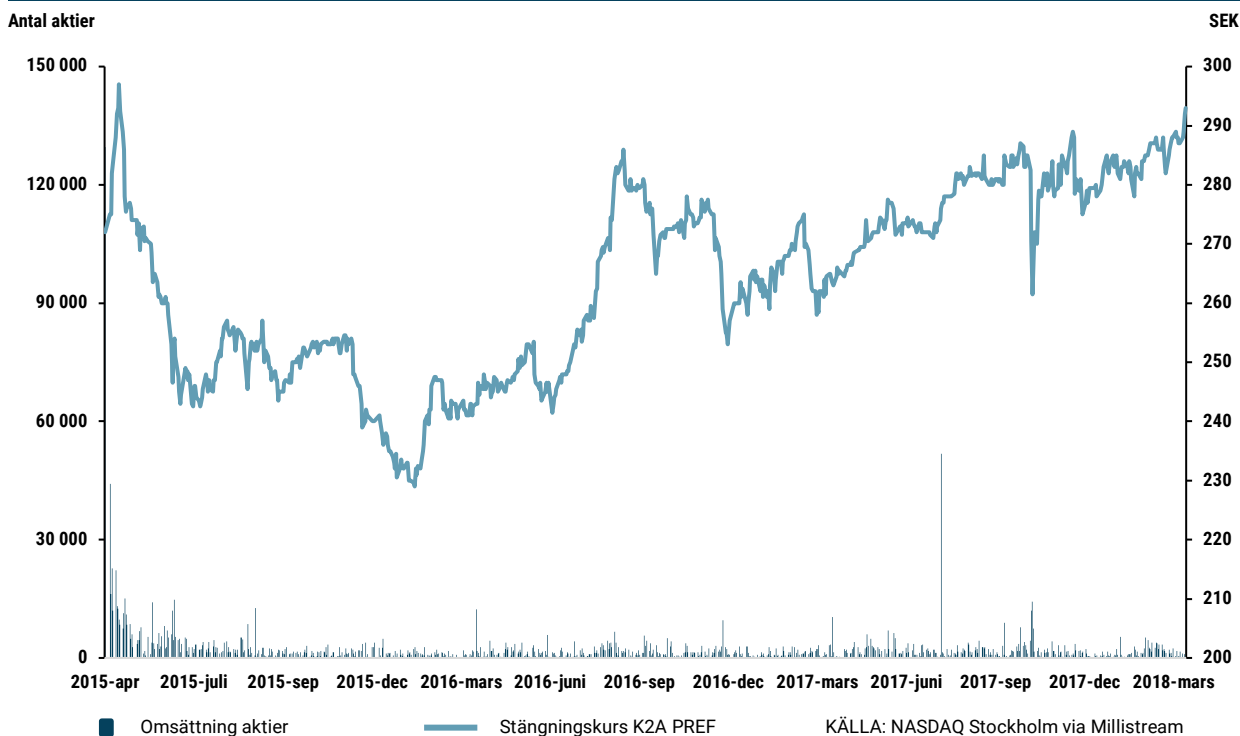
	PREFERENSAKTIER	% AV TOTALT ANTAL AKTIER	% AV TOTALT ANTAL RÖSTER ¹
Avanza Pension	112 669	3,3	0,6
Danica Pension	85 886	2,5	0,5
Allba Holding	41 000	1,2	0,2
Crafoordska Stiftelsen	37 000	1,1	0,2
Nordnet Pensionsförsäkring	33 539	1,0	0,2
RBC	20 000	0,6	0,1
UBS Switzerland	20 000	0,6	0,1
Kaj Johansson	18 302	0,5	0,1
Mats Sören Mann	18 000	0,5	0,1
Banque Internationale A Lux	17 950	0,5	0,1
Övriga	695 654	20,3	3,7
Summa	1 100 000	32,2	5,8

1) Andel av totalt antal stam- och preferensaktier/totalt antal röster i bolaget.

K2A:s preferensaktie, K2A PREF, är upptagen till handel på Nasdaq First North Premier sedan den 2 april 2015. Senast betalt för K2A PREF periodens sista handelsdag den 29 mars 2018 var 293,00 kronor (264,50).

Under perioden omsattes totalt 98 611 preferensaktier, motsvarande en omsättningshastighet om cirka 36 procent. Avanza Bank är Certified Adviser för K2A.

K2A PREF KURSUTVECKLING 2 APRIL 2015 – 31 MARS 2018



HANDELN MED K2A PREF PÅ NASDAQ STOCKHOLM FIRST NORTH

	JAN-MAR 2018	JAN-DEC 2017
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, antal aktier	1 540	2 068
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	0,4	0,6

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Jämförelseposter inom parentes avser perioden januari till mars föregående år.

Hysesintäkterna ökade till 27,8 Mkr (19,7), främst till följd av att bostadsprojekt färdigställdes och lägenheterna hyrts ut.

Koncernen är i en uppbyggnadsfas och successivt under de närmaste åren kommer flertalet bostadsprojekt att slutföras och övergå i förvaltning.

Resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 39,3 Mkr (54,3). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 45,8 Mkr (63,7).

Hysesintäkter

Koncernens hysesintäkter ökade till 27,8 Mkr (19,7) till följd av att bostadsprojekt färdigställdes och bostäderna hyrdes ut.

Fastighetskostnader

Ett större förvaltad fastighetsbestånd under en större del av året medförde att fastighetskostnaderna ökade till 12,1 Mkr (6,2).

Centrala administrationskostnader

Kostnaderna för bolagets centrala administration uppgick till 3,5 Mkr (3,9). Den centrala administrationen utgörs av moderbolaget som bland annat tillhandahåller projektledning, hyresadministration, koncern- och bolagsredovisning samt ansvarar för frågor gentemot kreditmarknaden, såsom upplåning och finansiell riskhantering, och aktiemarknaden, där rapportering och aktiemarknadsinformation är viktiga uppgifter.

Räntenetto

Räntenettet uppgick till -8,1 Mkr (-3,6).

Skatt

Uppskjuten skatt uppgick till -9,7 Mkr (-15,3). Aktuell skatt uppgick till -0,9 Mkr (0).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

MKR	2018 JAN-MAR	2017 JAN-MAR	2017 JAN-DEC
Hysesintäkter	27,8	19,7	84,4
Fastighetskostnader	-12,1	-6,2	-31,9
Driftsöverskott	15,7	13,5	52,5
Central administration	-3,5	-3,9	-17,2
Räntenetto	-8,1	-3,6	-18,9
Förvaltningsresultat	4,1	6,0	16,4
Värdeförändringar			
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	45,8	63,7	270,1
Resultat före skatt	49,9	69,7	286,4
Aktuell skatt	-0,9	-	-0,5
Uppskjuten skatt	-9,7	-15,3	-66,0
Periodens totalresultat	39,3	54,3	219,9
Resultat per aktie			
Moderbolagets aktieägarares resultat efter skatt	37,9	41,8	170,7
Justering för utdelning till stamaktieägare	-5,5	-5,5	-22,0
Resultat efter skatt hänförligt till stamaktieägare	32,4	36,3	148,7
Totalt antal utestående stamaktier, st	2 321 440	2 321 440	2 321 440
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	2 321 440	2 321 440	2 321 440
Resultat efter skatt per stamaktie (före utspädning), kr	13,97	15,65	64,06
Resultat efter skatt per stamaktie (efter utspädning), kr	13,97	15,65	64,06

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

MKR	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 593,1	1 645,0	2 350,5
Övriga anläggningstillgångar	51,7	36,7	44,7
Summa anläggningstillgångar	2 644,8	1 681,6	2 395,2
Omsättningstillgångar			
Pågående arbeten	11,5	1,9	12,6
Kundfordringar	0,5	0,1	0,3
Kortfristiga fordringar	7,2	0,4	5,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4,9	2,0	4,8
Likvida medel	38,5	46,6	86,6
Summa omsättningstillgångar	62,6	51,0	109,9
Summa tillgångar	2 707,4	1 732,7	2 505,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	823,1	626,5	783,8
Uppskjuten skatteskuld	145,6	85,4	135,9
Räntebärande skulder	1 606,9	920,9	1 457,8
Ej räntebärande skulder	131,9	99,8	127,7
Summa eget kapital och skulder	2 707,4	1 732,7	2 505,1

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

MKR	2018 JAN-MAR	2017 JAN-MAR	2017 JAN-DEC
Ingående eget kapital	783,8	577,7	577,7
Nyemissioner	-	-	10,4
Eliminering emission	-	-	-10,4
Aktieägartillskott	-	-	23,2
Utdelning preferensaktier, beslutad 2016	-	-5,5	-5,5
Utdelning preferensaktier, beslutad 2017	-	-	-22,0
Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-2,2
Förvärv av minoritetsandelar	-	-	-7,3
Periodens totalresultat	39,3	54,3	219,9
Utgående eget kapital	823,1	626,5	783,8

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

MKR	2018 JAN-MAR	2017 JAN-MAR	2017 JAN-DEC
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	4,1	6,0	16,4
Avskrivningar	0,8	0,1	1,5
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-0,2	-	0,2
Betald skatt	-	-	-
Förändring av pågående arbeten	1,1	-0,4	-11,1
Förändringar rörelsefordringar	-1,8	3,8	-4,5
Förändringar rörelseskulder	39,0	32,3	18,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	43,0	41,9	21,1
Investeringsverksamheten			
Förvärv förvaltningsfastigheter	-17,3	-	-128,2
Investering i förvaltningsfastigheter	-179,6	-152,7	-518,9
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-7,8	-26,7	-36,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-204,7	-179,4	-683,3
Finansieringsverksamheten			
Emissioner	-	-	-
Upptagna lån	153,2	88,8	680,1
Amortering av lån	-4,1	-3,5	-11,5
Förvärv av minoritetsandel	-30,1	-	-
Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-2,2
Utdelning, preferensaktier	-5,5	-5,5	-22,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	113,6	79,8	644,4
Periodens kassaflöde	-48,0	-57,8	-17,9
Likvida medel vid periodens början	86,6	104,4	104,4
Likvida medel vid periodens slut	38,5	46,6	86,6

SEGMENTRAPPORTERING

	FÖRVALTNINGSOBJEKT		PÅGÅENDE PROJEKT		KONCERNEN	
MKR	2018 JAN-MAR	2017 JAN-MAR	2018 JAN-MAR	2017 JAN-MAR	2018 JAN-MAR	2017 JAN-MAR
Hysesintäkter	27,8	15,8	0,0	3,9	27,8	19,7
Fastighetskostnader	-10,6	-5,1	-1,5	-1,0	-12,1	-6,2
Driftsöverskott	17,2	10,6	-1,5	2,9	15,7	13,5
Räntenetto	-5,1	-2,6	-	-1,0	-5,1	-3,6
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	-0,1	-	45,9	63,7	45,8	63,7
Resultat inklusive värdeförändringar	11,9	8,0	44,4	65,5	56,3	73,6
Ofördelade poster						
Central administration					-3,5	-3,9
Centralt räntenetto					-2,9	-
Resultat före skatt					49,9	69,7
Aktuell skatt					-0,9	-
Uppskjuten skatt					-9,7	-15,3
Periodens totalresultat					39,3	54,3

KONCERNENS NYCKELTAL¹

	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Uthyrbar yta, tkvm	53,0	39,6	48,7
Varav uthyrbar bostadsyta, tkvm	37,5	24,6	33,2
Varav uthyrbar kommersiell yta, tkvm	15,5	15,0	15,5
Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, Mkr	2 593,1	1 645,0	2 350,5
Uthyrningsgrad, %	96,0	98,0	98,0
Överskottsgrad, %	59,1	66,3	62,2
Direktavkastningskrav, %	4,9	4,9	4,9
Antal anställda	89	49	65
Finansiella nyckeltal			
Avkastning på eget kapital, %	24,9	20,4	28,1
Soliditet, %	30,4	36,2	31,3
Belåningsgrad (netto), %	60,5	52,8	58,3
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	2,3	1,9
Genomsnittlig räntenivå till kreditinstitut (inklusive byggkreditiv), %	2,5	2,1	2,4
Aktierelaterade nyckeltal			
Totalt antal utestående stamaktier, st	2 321 440	2 321 440	2 321 440
Totalt antal utestående preferensaktier, st	1 100 000	1 100 000	1 100 000
Totalt antal utestående aktier, st	3 421 440	3 421 440	3 421 440
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	2 321 440	2 321 440	2 321 440
Resultat efter skatt per stamaktie ² , kr	13,97	15,65	64,06
Eget kapital per stamaktie, kr	174,10	104,44	157,77
EPRA NAV, Mkr	968,7	712,0	919,7
EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	529,5	318,4	481,8
EPRA NAV per stamaktie, kr	228,09	137,16	207,56

1) Se avsnittet Definitioner, Ordlista.

2) Justerat för preferensaktieutdelning.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

MKR	2018 JAN-MAR	2017 JAN-MAR	2017 JAN-DEC
Nettoomsättning	3,4	1,9	10,3
Administrationskostnader	-6,5	-4,6	-28,9
Avskrivningar av anläggningstillgångar	-0,3	-0,1	-0,6
Rörelseresultat	-3,4	-2,8	-19,2
Realisationsresultat försäljning dotterbolag	-	-	-0,5
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2,3	0,0	25,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	0,0	-0,1	-0,3
Resultat från finansiella investeringar	2,3	-0,1	24,9
Bokslutsdispositioner			
Lämnade/erhållna koncernbidrag	-	-	-6,4
Resultat före skatt	-1,1	-2,9	-0,7
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	-1,1	-2,9	-0,7

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

MKR	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Licenser	2,5	1,4	2,5
Inventarier	2,2	0,6	2,2
Övriga anläggningstillgångar	-	26,2	-
Andelar i koncernföretag	30,1	0,1	30,1
Summa anläggningstillgångar	34,8	28,3	34,8
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	0,5	0,1	0,8
Fordringar koncernföretag	399,0	346,9	382,9
Övriga fordringar	0,1	-	0,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,5	0,7	0,6
Kassa och bank	14,2	19,6	28,9
Summa omsättningstillgångar	414,2	367,4	413,2
Summa tillgångar	449,1	395,7	448,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	346,9	357,5	348,0
Räntebärande skulder	-	18,3	-
Övriga skulder	102,2	19,9	100,0
Summa eget kapital och skulder	449,1	395,7	448,0

INTJÄNINGSFÖRMÅGA EFTER PÅGÅENDE PROJEKTS FÄRDIGSTÄLLANDE

I syfte att ge en bild av K2A:s framtida bedömda intjäningsförmåga på förvaltningsresultatnivå utifrån befintliga förvaltningsobjekt vid periodens utgång samt efter färdigställande av pågående projekt, har en tabell upprättats som avspeglar intjäningsförmågan på årsbasis. Intjäningsförmågan utgår från bolagets förvaltningsobjekt samt intjäningsförmågan från dess pågående projekt i produktion efter att dessa färdigställts och inflyttning har skett.

Intjäningsförmåga ska betraktas som en hypotetisk situation, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en framtida tidpunkt efter det att pågående projekt färdigställts.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

MKR	FÖRVALTNINGS- OBJEKT	PÅGÅENDE PROJEKT*	GEMENSAMT KONCERN	SUMMA
Hyresvärde	108	63		172
Vakans	-2	-1		-3
Hyresintäkter	106	62		168
Summa fastighetskostnader inklusive bolagsadministration	-32	-13		-45
Driftsöverskott	74	49		123
Central administration			-16	-16
Finansnetto			-63	-63
Förvaltningsresultat				44
Förvaltningsresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	8	1		9
Tillkommande investeringar		505		505

KÄNSLIGHETSANALYS

I tabellen nedan framgår den teoretiska resultateffekten på förvaltningsresultatet på Koncernens intjäningsförmåga. Den teoretiska resultateffekten på förvaltningsresultatet har beräknats utifrån förändring av en av nedan redovisade faktorer åt gången:

	FÖRÄNDRING	EFFEKT PÅ FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR
Hyresvärde	+/- 5%	+/- 8
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 3
Fastighetskostnader	+/- 10%	+/- 4
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	+/- 21

*Endast Pågående projekt i produktion ingår i intjäningsförmåga. Med produktion avses ett nybyggnadsprojekt där mark- och/eller bygglov beviljats.

REDOVISNINGSPRINCIPER

K2A följer de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i Årsredovisningslagen.

En utförligare redogörelse för koncernens redovisningsprinciper lämnas under not 2 i årsredovisningen för 2017.

Stockhol den 25 april 2018
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

Johan Thorell
Styrelseordförande

Johan Knaust
Vd och styrelseledamot

Claes-Henrik Julander
Styrelseledamot

Ludwig Holmgren
Styrelseledamot

Sten Gejrot
Styrelseledamot

Johan Ljungberg
Styrelseledamot

DEFINITIONER, ORDLISTA

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat (för de senaste 12 månaderna) i procent av eget kapital per balansdagen. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer. Avkastning på eget kapital används för att belysa K2A:s förmåga att generera vinst på ägarnas kapital i koncernen.

Avrundningar

Då belopp har avrundats till Tkr eller Mkr summerar inte alltid tabellerna.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder reducerat med likvida medel dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut. Belåningsgrad fastigheter används för att belysa K2A:s finansiella risk.

Direktavkastningskrav

Avkastningskravet på restvärdet. Direktavkastningskrav är ett relevant nyckeltal för att ta ställning till rimligheten i hur fastigheterna värderas.

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital, reducerat med minoritetens andel av eget kapital samt värdet av samtliga utestående preferensaktier per balansdagen, i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden. Värdet av samtliga utestående preferensaktier har beräknats som 287,50 kronor multiplicerat med antalet preferensaktier per balansdagen. 287,50 kronor motsvarar det belopp per preferensaktie som innehavaren har företrädesrätt till, före stamaktier, vid bolagets eventuella upplösning. Eget kapital per aktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets egna kapital per aktie.

EPRA

European Public Real Estate Association, är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa, som bland annat sätter standards avseende den finansiella rapporteringen.

EPRA NAV

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV). Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt. EPRA NAV används för att ge intressenter information om K2A:s långsiktiga substansvärde beräknat på ett för noterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare

EPRA NAV reducerat med minoritetens andel av EPRA NAV samt värdet av samtliga utestående preferensaktier. Värdet av samtliga utestående preferensaktier har beräknats som 287,50 kronor multiplicerat med antalet preferensaktier per balansdagen. 287,50 kronor motsvarar det belopp per preferensaktie som innehavaren har företrädesrätt till, före stamaktier, vid bolagets eventuella upplösning. EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare anges för att förtydliga hur stor andel av EPRA NAV som bedöms vara hänförlig till stamaktieägare efter att andelen hänförlig till innehavare av preferensaktier och innehav utan bestämmande inflytande räknats bort.

EPRA NAV per stamaktie

EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare dividerat med det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden. EPRA NAV per stamaktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets EPRA NAV hänförligt till stamaktieägarna per aktie.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt. Förvaltningsresultatet är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet efter att finansiella intäkter och kostnader beaktas men ej orealiserade värdeförändringar.

Hyresvärde

Kontraktsvärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor. Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktspotential.

IFRS

Förkortning för International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandards för koncernredovisning som börsnoterade företag inom EU ska tillämpa från och med 2005.

Nettoskuldssättning

Nettot av räntebärande avsättningar och skulder minus finansiella tillgångar inklusive likvida medel. Nettoskuldssättning används för att för att belysa K2A:s finansiella risk.

Resultat efter skatt per stamaktie

Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning, i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden. Resultat efter skatt per stamaktie för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets resultat efter skatt per aktie.

Räntetäckningsgrad

Driftöverskott minus kostnader för central administration i förhållande till räntenetto (för de senaste 12 månaderna). Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.

Soliditet

Eget kapital vid periodens utgång i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång. Soliditeten används för att för att belysa K2A:s räntekänslighet och finansiella stabilitet.

Uthyrbar yta

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Uthyrningsgrad, ekonomisk

Kontraktsvärde i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång. Nyckeltalet anges i procent och är relevant för att mäta vakanser, där en hög uthyrningsgrad i procent innebär en låg ekonomisk vakans.

Överskottsgrad

Driftöverskott i förhållande till hyresintäkter (för de senaste 12 månaderna). Överskottsgrad är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att finansiella intäkter och kostnader samt orealiserade värdeförändringar beaktats.

KALENDARIUM

FINANSIELLA RAPPORTER 2018

Delårsrapport Q2 januari-juni 2018	22 augusti 2018
Delårsrapport Q3 januari-september 2018	23 oktober 2018
Bokslutskommuniké 2018	20 februari 2019

PREFERENSAKTIEUTDELNING 2018

Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	5 juni 2018
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	8 juni 2018
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 juni 2018
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	6 september 2018
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 september 2018
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 september 2018
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	6 december 2018
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 december 2018
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 december 2018

För ytterligare information vänligen kontakta:

Johan Knaust, VD, 0707-400 450, joan.knaust@k2a.se
Christian Lindberg, Affärsutveckling, 070-723 39 48, christian.lindberg@k2a.se



K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)
Nybrogatan 59, 114 40 Stockholm, info@k2a.se, www.k2a.se, org.nr 556943-7600